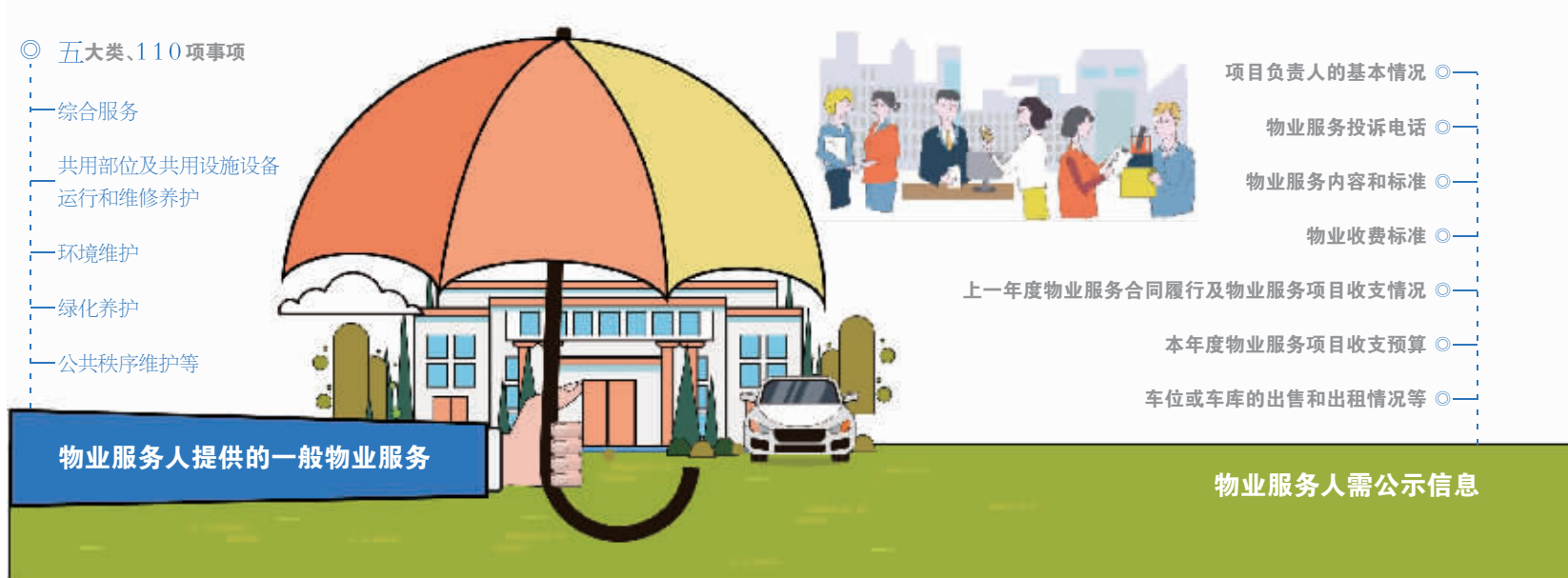


明确五类事项 北京小区物业服务“有据可依”



北京商报讯(记者 卢扬 荣蕾)7月27日,北京市住建委发布《北京市住宅小区物业服务项目清单》(以下简称《清单》)。作为《北京市物业管理条例》的重要配套文件之一,《清单》不仅明确了物业服务人提供的一般物业服务,还明确了物业管理双方在协商确定物业服务合同时,可结合实际从《清单》中选取适合的物业服务内容和基本事项。在业内人士看来,《清单》的发布,意味着北京市住宅小区物业服务的边界问题得以进一步明确。据悉,《清单》将自10月1日起施行。

物业服务的边界问题,一直是外界的关注点所在。从此次发布的《清单》内容来看,对于物业服务的分类更为清晰。具体来看,《清单》明确了物业服务人提供的一般物业服务,包括综合服务、共用部位及共用设施设备运行和维护养护、环境维护、绿化养护、公共秩序维护等五大类、110项物业服务事项。

在“规章制度”方面,《清单》明确,住宅小区要建立突发公共事件应急预案;对于“利用共用部分经营”,《清单》则再度明确,住宅小区的公共收益单独列账。

除了上述综合服务内容,《清单》中还就业主们普遍关心的“物业信息公示”问题进行了详细说明。具体来看,《清单》中提及,物业服务人需要公示诸如项目负责人基本情况、

物业服务投诉电话、物业服务内容和标准、物业收费标准、上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算、车位或车库的出售和出租情况等8项内容。

屋面漏水、门窗漏雨、外墙脱落等业主反映强烈的问题,则被写在了“房屋本体及附属构筑物”这一栏下。具体来看,《清单》明确,物业服务人需要做到:组织开展共用部位的日常检查、记录;组织开展共用部位的日常维修养护;房屋安全的定期普查、完好性评定,附属构筑物的检查管理;存在安全隐患的告知业主,并采取相应的防范措施;应急处理屋面漏水、门窗漏雨、外墙脱落等。

北京商报记者了解到,《清单》另一大亮点在于,物业管理双方在协商确定物业服务合同时,可以结合住宅小区实际,物业服务需求及物业费付费意愿,从《清单》中选取适合的物业服务内容和基本事项,细化或补充增加其他服务作为合同约定的内容,物业服务事项的确定更加灵活。

“《清单》的发布,对于化解物业管理矛盾纠纷、建立健全物业服务市场秩序、引导行业健康有序和良性发展具有重大意义。”谈及《清单》发布的意义,北京市住建委相关负责人表示,有了物业服务清单,将极大地

方便业主了解物业服务的主要内容和基本事项,以“菜单”式的方式,保证物业服务的公开透明,保障广大业主的知情权和监督权,维护业主的合法权益。同时,将进一步引导规范物业服务行为,确保物业服务“阳光”规范运行。

知名地产分析师严跃进也认同,物业服务内容和事项的公开透明,将推动业主加深对物业服务人的理解,进而强化权责意识,提升主动参与物业活动的积极性,促进成为有效打开缓解矛盾、解决难题之门的“钥匙”。

作为《北京市物业管理条例》的重要配套文件之一,即将落地施行的《清单》未来将如何确保实施?根据北京市住建委发布的相关通知要求,物业服务人、房产部门以及物业管理行业协会等各方责任已被明确。具体来看,物业服务人应当按照《清单》,结合项目实际情况签订物业服务合同、协议,开展物业服务工作。

各区住房城乡建设(市)建设或房屋主管部门要加强对物业服务工作开展情况的监督,发现物业服务人提供服务不符合《清单》要求的,要责令规范改正。至于物业管理行业协会,则负责协助、指导、督促会员单位做好《清单》使用工作。

相关新闻

一个公式三级明细 北京物业服务成本计价不再难

北京商报讯(记者 卢扬 荣蕾)7月27日,北京市物业管理行业协会对外发布《北京市住宅小区物业服务成本计价规则(试行)》(以下简称《计价规则》)。《计价规则》按照《北京市物业管理条例》明确的不同物业服务人及选择的物业服务方式,分别进行了明晰,不仅确定了物业服务成本的计算公式,并将物业服务成本构成费用细分为三级科目。借助一个公式、三级科目,北京市住宅小区物业服务成本计价“由难趋易”。

包括业主共同决定委托的物业服务企业、专业单位和其他管理人,被业内统一概括为“物业服务人”。长期以来,物业服务主体在进行费用协商时,经常会混淆物业服务费和物业服务成本等概念,这也使得物业服务费定价、收缴的规范化和公开化受到了一定影响。

从北京市物业管理行业协会此次发布的《计价规则》来看,该规则按照《北京市物业管理条例》明确的不同物业服务人及选择的物业服务方式,分别进行了明晰,确定了物业服务成本计算公式:物业服务成本价格=年度物业服务成本总额/专有部分面积总和/月数。

此外,《计价规则》还就公式中涉及的物业服务成本、年度物业服务成本总额、专有部分面积、月数等名词通过通俗易懂的语言逐一进行了解释,其中,重点对物业服务成本的构成进行了详细定义。

根据《计价规则》,物业服务成本包括物业服务人为该项目进行物

业服务实际支出的直接人工费、直接材料费和间接费用等。物业服务成本计价,应综合考虑社会价格指数、社会平均工资、社会保险缴纳比例、材料采购价格以及水、电、气、热等能耗价格的变化。对于小区业主选择不同物业服务人的情形,《计价规则》也就物业服务费价格制定的原则进行了明确。

值得一提的是,为了帮助业主详细了解成本明细,《计价规则》还确立了三级科目,即:明确物业服务成本构成费用细分为三级科目。具体来看,一级科目为十项基本费用;二级科目在一级科目基础上进行细分,包含人工、专项服务、安全生产管理、能源消耗、物料消耗、办公费用等项,并就人工费用的依据进行了明确约定;三级科目为各项物业服务成本明细,在二级科目基础上除人工费用外,其他科目依据《北京市住宅小区物业服务项目清单》及财务管理相关规定,对支出科目进行细分。

据《计价规则》,具体项目的物业服务成本费用按服务双方约定执行的物业服务标准计算,参照第三级科目计算物业服务成本总额,确保服务合同、标准、内容清单和费用真实发生、对得上、算得清”。同时,《计价规则》还对物业服务成本计价其他可能存在的情况进行了补充说明。比如:不同服务标准、服务内容的物业可按此公式单独计算单位物业服务成本;在物业服务期内,物业服务各项成本将随本市相关成本规定调整而适时调整。

X 西街观察 Xijie observation

鸿星尔克引爆的善与恶

杨月涵

“为什么要去为难打工?”这个问题要从一件好事说起。

一家连年亏损的企业,一次义无反顾的善举,因为事件的“反常性”和“稀缺性”,鸿星尔克被捧上神坛,承载着某种无意识的集体激情,制造了一场又一场的野性的狂欢。

因为情绪过载,这场狂欢很快演变成一场噩梦,失去理性的人带着巨大的恶意涌入其他品牌直播间,行使所谓“正义的围剿”,骂哭正在直播的主播。

简单的买买买开始变味了。在直播间里,大家用“野性消费”来回应主播的理性劝导。买鸿星尔克,可以为“支持国潮”“支持良心企业”,难道不能仅仅为性价比?

理性渐渐失势,舆论的力量被无限放大,在“爱国”“慈善”“支持国货”等冠冕堂皇的理由之下,有人以善之名,网暴、人肉、甚至逼捐。

奥运冠军晒耐克被骂,比赛失败被骂,正常经营的主播被骂……任何一个社会事件,都可能演变成一场声势浩大的口诛笔伐。大众媒体时代衍生了“后真相时代”,情感宣泄往往较理性思考先一步占领高地,舆论开始变得畸形。

道德绑架式的表达,虽无根据,但却最容易引起“共鸣”,在别有用心营销号的诱导下,有人开始不自觉地跟风乃至抱团。

四年前,狮门出品的《玩命直播》国内上线。影片中,为了吸引粉丝,主角们的直播慢慢从追求刺激走向失控。崩溃的女主角在剧中怒吼:在人群中当好汉当然简单,因为你们躲在网名后面,但今晚发生的事情你们都有责任。

汹涌澎湃的民意掩护下,言行不能肆无忌惮,无法无天。网络因开放而精彩,言论应该有边界才自由。在不负责任的骂声中,最应警惕的是善与恶的距离,往往就在弹指之间。

就像饭圈,经常会陷入一种集体无意识的情绪狂热状态,非黑即白,非此即彼。数据即正义,收割情绪消费红利的效益是巨大的,风险也是巨大的,稍有不慎即会被反噬或捧杀。

鸿星尔克,虽是一家普通的企业,却做了一件伟大的事情,仅此而已。一切购买,终源自需求。在商品时代的语境下,有好的产品,才是最好的保障。

未来,它还是要努力“To be NO.1”。以支持国潮的名义慷慨解囊,人们可以疯狂地去爱它一次,不能永恒无条件地养它一辈子。

而由鸿星尔克引发的故事,首先是汇聚了如潮水般涌动的善意和心意,这是磅礴而向上,正义而温暖的力量,所以才尤为可贵,切不能变成不分青红皂白的破坏性洪流。

北京发布外省区市机动车交通管理新措施

北京商报讯(记者 陶凤 王晨婷)7月27日,北京市交通委员会、北京市生态环境局、北京市公安局公安交通管理局联合发布了新版《关于对外省区市机动车采取交通管理措施的公告》(以下简称《公告》),对外省、区、市号牌(含临时号牌)机动车交通管理措施进行了调整。《公告》规定,将需办理进京通行证的车辆行驶范围由六环(不含)以内、通州区全域扩大至全市域。这是继2019年11月1日起《关于对部分载客汽车采取交通管理措施的公告》正式实施后,对于外地车牌限行的又一次升级。

《公告》称,新政主要是为落实北京城市总体规划要求,缓解全市道路通行压力,减少机动车污染物排放。在加强移动污染源监管方面,《公告》明确,将需办理进京通行证的车辆行驶范围由六环(不含)以内、通州区全域扩大至全市域,禁止不符合北京市机动车排放标准的外省区市机动车通行北京市行政区域道路。

“北京现在执行的是国六的排放标准,那么外省市的车只要低于国六排放标准的,就不允许进入京内。如果是长期进京需求的车主,可能要考虑换购一辆国六排放的车,这促进了京津冀地区车辆整体向国六标准迈进;这一条也限制了高污染车辆对北京市内环境的影响,同时也减少了进京车辆的数量。”北方工业大学汽车产业创新研究中心研究员张翔告诉北京商报记者。

此外,为最大限度减少对过境外省区市车辆的影响,《公告》对进京通行证采取分类管理,其中,不进入六环路(不含)以内道路、通州区全域道路的,办理六环外进京通行证,不限办证次数及时限。需进入六环路(不含)以内道路、通州区全域道路的,办理六环内进京通行证,每车每年可办理12次,每次有

70.9万辆

“根据对近12个月的数据分析,约70.9万辆外埠号牌车辆连续办理进京通行证长期在京使用。”

有效期为7天,与原有进京通行证办理规定保持一致。

张翔认为:对于进京通行证分类管理,不进六环的车办证之后不限次数和时长,减少了车主的负担,也减少了行政管理部门的负担。”

除了需办理进京通行证的区域范围有所扩大,持有进京通行证的外省区市车辆禁行区域也有所调整。《公告》表示,为削减核心区交通压力,综合考虑路网承载能力和优化出行结构,将持有进京通行证的外省区市车辆禁行区域由二环(含)内主干道扩大至二环(含)内全域。

新版《公告》预留了缓冲期,11月1日起正式实施。市交通、环保、公安交管部门将升级改造进京通行证办理系统,进一步方便群众通过互联网或现场两种方式办理进京通行证。同时,市公安交管部门还将在相关道路增设完善标志标识,提示外省区市车辆办理进京通行证,遵守禁限行规定,对于违反规定进入禁行区域道路行驶的,将依法予以处罚。

2018年,市交通委员会等三部门发布《关于对部分载客汽车采取交通管理措施的公告》,要求从2019年11月1日起,外埠车进入六环路(不含)以内道路和通州区全域范围道路

(不含高速公路主路)行驶的,须办理进京通行证。每辆车每年最多办理进京通行证12次,每次办理的进京通行证有效期最长为7天。根据处罚限行的有关规定,在工作日(周一至周五)每天7-9时,17-20时,外地牌照车辆进入五环内的,将被处以100元罚款。

据当时规定,远郊区可自行划定办证区域。门头沟区政府在后续发布公告,自2021年1月1日起,在市级限行区域的基础上,对区内部分行政区域内道路上行驶的外省、区、市核发号牌的载客汽车采取交通管理措施。

“根据对近12个月的数据分析,约70.9万辆外埠号牌车辆连续办理进京通行证长期在京使用。据监测和调查,近年来部分本市常住人口为规避小客车调控政策而在外省市登记上牌,月均超过3000辆,严重影响了本市机动车总量调控政策的公平性和有效性。目前,在城市快速路上行驶的车辆中外埠客车占比高达10%;五环路内居住区停放车辆中外埠客车占比为5%-13%,五环路外已达到15%-29.9%。”相关部门负责人曾在当时的政策解读中谈到。

前述负责人称,外地车本地化的情况已十分突出,越来越多的外埠号牌客车长期占用本市道路资源和停车资源,不仅加剧了交通拥堵,加大了道路交通安全运行压力,也使得本已十分紧张的停车资源更加紧缺,同时还增加了机动车尾气污染。

对于不少北京市民由“摇号不到号”而上外地牌照,相关负责人当时表示,小客车数量调控政策正不断优化。据市交通委绿色发展处相关负责人介绍,从今年首次摇号的情况看,家庭成员多、有老有小、长期参与摇号的家庭已经得到了切实的优先照顾。最终近六成指标被“无车家庭”摇中,家庭中中签率为个人的6.8倍。